

EJENDOMSELSKABET KNUDSMINDE 2, ODDER APS

KNUDSMINDE 2, 8300 ODDER

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

14. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 15. maj 2019

Uffe Gasbjerg

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|--------------------------------------------------------------|-------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger..... | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang..... | 5-6 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 7 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | |
| Resultatopgørelse..... | 8 |
| Balance..... | 9-10 |
| Noter..... | 11-12 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 13-14 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Selskabet | EJENDOMSELSKABET KNUDSMINDE 2, ODDER ApS Knudsminde 2 8300 Odder |
| | CVR-nr.: 28 85 83 45 Stiftet: 23. juni 2005 Hjemsted: Odder Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Uffe Gasbjerg |
| Revision | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C |
| Pengeinstitut | Nordea Bank Danmark A/S Banegårdsgade 2 8300 Odder |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for EJENDOMSSELSKABET KNUDSMINDE 2, ODDER ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Det indstilles på generalforsamlingen at årsregnskabet for 1. januar - 31. december 2019 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 24. april 2019

Direktion:

Uffe Gasbjerg

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i EJENDOMSELSKABET KNUDSMINDE 2, ODDER ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EJENDOMSELSKABET KNUDSMINDE 2, ODDER ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 24. april 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Niels Balshøj
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne9296

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er primært udlejning af fabrikations- og kontorlokaler i ejendommen Knudsminde 2, 8300 Odder og sekundært at udlease maskiner i mindre omfang.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets drift er i regnskabsåret 2018 påvirket af store vedligeholdelsesudgifter på selskabets ejendom samt af en lønudgift til en nyansat administrator.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

| | Note | 2018 kr. | 2017 kr. |
|--------------------------------------------|------|----------------|----------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 801.081 | 998.111 |
| Personaleomkostninger..... | 1 | -156.000 | 0 |
| Af- og nedskrivninger..... | | -263.988 | -267.363 |
| DRIFTSRESULTAT | | 381.093 | 730.748 |
| Finansielle omkostninger..... | 2 | -119.192 | -68.116 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 261.901 | 662.632 |
| Skat af årets resultat..... | 3 | -57.618 | -142.825 |
| ÅRETS RESULTAT | | 204.283 | 519.807 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret..... | | 0 | 4.500.000 |
| Overført resultat..... | | 204.283 | -3.980.193 |
| I ALT | | 204.283 | 519.807 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2018 kr. | 2017 kr. |
|--------------------------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger..... | | 11.421.880 | 11.566.410 |
| Produktionsanlæg og maskiner..... | | 98.751 | 217.084 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... | | 0 | 1.125 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 4 | 11.520.631 | 11.784.619 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 11.520.631 | 11.784.619 |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder..... | | 700.192 | 424.184 |
| Tilgodehavender..... | | 700.192 | 424.184 |
| Likvider..... | | 3 | 180.445 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 700.195 | 604.629 |
| AKTIVER..... | | 12.220.826 | 12.389.248 |

BALANCE 31. DECEMBER

| PASSIVER | Note | 2018 kr. | 2017 kr. |
|-------------------------------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| Anpartskapital..... | | 125.000 | 125.000 |
| Reserve for opskrivning..... | | 524.060 | 539.299 |
| Overført overskud..... | | 1.711.436 | 1.491.914 |
| Forslag til udbytte..... | | 0 | 4.500.000 |
| EGENKAPITAL..... | 5 | 2.360.496 | 6.656.213 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | 2.396.921 | 2.444.961 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | | 2.396.921 | 2.444.961 |
| Nordea Kredit Realkredit - opr. 2.290.000 CIBOR6..... | | 2.041.660 | 2.158.036 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 6 | 2.041.660 | 2.158.036 |
| Kortfristet del af langfristet gæld..... | 6 | 116.877 | 121.350 |
| Gæld til pengeinstitutter..... | | 26.051 | 0 |
| Gæld til tilknyttede selskaber..... | | 4.629.177 | 355.263 |
| Anden gæld..... | | 649.644 | 653.425 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 5.421.749 | 1.130.038 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | | 7.463.409 | 3.288.074 |
| PASSIVER..... | | 12.220.826 | 12.389.248 |
| Eventualposter mv. | 7 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 8 | | |

NOTER

| | 2018 kr. | 2017 kr. | Note |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------|---------------|
| Personaleomkostninger | | | 1 |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017: 0) | | | |
| Løn og gager..... | 156.000 | 0 | |
| | 156.000 | 0 | |
| Finansielle omkostninger | | | 2 |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder..... | 107.518 | 13.075 | |
| Finansielle omkostninger i øvrigt..... | 11.674 | 55.041 | |
| | 119.192 | 68.116 | |
| Skat af årets resultat | | | 3 |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 105.658 | 164.494 | |
| Regulering af udskudt skat..... | -48.040 | -21.669 | |
| | 57.618 | 142.825 | |
| Materielle anlægsaktiver | | | 4 |
| | Grunde og Produktionsanlæg | Andre anlæg, | |
| | bygninger | driftsmateriel og | |
| | | inventar | |
| Kostpris 1. januar 2018..... | 12.500.000 | 365.000 | 36.000 |
| Kostpris 31. december 2018..... | 12.500.000 | 365.000 | 36.000 |
| Opskrivninger 1. januar 2018..... | 1.576.288 | 0 | 0 |
| Opskrivninger 31. december 2018..... | 1.576.288 | 0 | 0 |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2018..... | 2.509.878 | 147.916 | 34.875 |
| Årets afskrivninger | 144.530 | 118.333 | 1.125 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2018..... | 2.654.408 | 266.249 | 36.000 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.. | 11.421.880 | 98.751 | 0 |
| Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1..... | 10.750.000 | | |
| Egenkapital | | | 5 |

NOTER

| | | | | 2018 kr. | 2017 kr. | Note |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------------------|----------------------|------------------------|------------------|------|
| | Anpartskapital | Reserve for opskrivning | Overført overskud | Forslag til udbytte | I alt | |
| Egenkapital 1. januar 2018..... | 125.000 | 539.299 | 1.491.914 | 4.500.000 | 6.656.213 | |
| Betalt udbytte..... | | | | -4.500.000 | -4.500.000 | |
| Andre reguleringer..... | | -15.239 | 15.239 | | | |
| Forslag til resultatdisponering.. | | | 204.283 | | 204.283 | |
| Egenkapital 31. december 2018..... | 125.000 | 524.060 | 1.711.436 | 0 | 2.360.496 | |

Anden regulering skal ses i sammenhæng med Årsregnskabslovens § 41 stk. 3 punkt 5 om reducere af opskrivningshæftelser som følge af faktisk foretagene afskrivninger pr. 31/12 2018.

Langfristede gældsforpligtelser

| | 31/12 2018 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | 31/12 2017 gæld i alt | Kortfristet del primo | 6 |
|----------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|---|
| Nordea Kredit Realkredit - opr. 2.290.000 CIBOR6..... | 2.158.537 | 116.877 | 1.589.972 | 2.279.386 | 121.350 | |
| | 2.158.537 | 116.877 | 1.589.972 | 2.279.386 | 121.350 | |

Eventualposter mv.

7

Eventualforpligtelser

Selskabet har til sikkerhed for egen gæld til Nordea Bank Danmark A/S håndpantset nedennævnte ejerpantebrev.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for SupraLine Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatning.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8

Til sikkerhed for gæld til Nordea Kredit Realkredit på 2.171.445 kr. er der givet pant i grund og bygninger på adressen Knudsminde 2, Odder, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 11.421.880 kr. Selskabet har udstedt ejerpantebrev på 9.000.000 kr., der giver pant i ovennævnte grund og bygninger. Dette ejerpantebrev er deponeret til sikkerhed for selskabets eget mellemværende med Nordea Bank Danmark A/S.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for EJENDOMSELSKABET KNUDSMINDE 2, ODDER ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af maskiner og ved udlejning af fabriks- og kontorlokaler indregnes i resultatopgørelsen i overensstemmelse med de foreliggende leasing- og lejekontrakter. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter driftsudgifter i forbindelse med de udlejede maskiner og fabriks- og kontorlokaler samt selskabets almindelige administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til den bogførte værdi med fradrag og tillæg af op- og nedskrivninger. - Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er bogførte værdi/kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

| | Brugstid | Restværdi |
|----------------------------------------------|----------|-----------|
| Bygninger..... | 40 år | 0 % |
| Produktionsanlæg og maskiner..... | 3 år | 3 % |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... | 8 år | 0 % |

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.